

TRIBUNALE DI FERMO

(Esecuzione Immobiliare n. 148/2018)

CREDITORE Procedente: [REDACTED]
(mandataria [REDACTED])

DEBITORE Esecutato : [REDACTED]

premesso

- che, con Decreto di fissazione di udienza ex Art. 596 c.p. del 30/06/2022 il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **Giorgia Cecchini**, nominava e dava incarico con modalità telematiche come Perito nella causa indicata in epigrafe, il sottoscritto Geom. Enrico Lucidi nato a San Benedetto del Tronto (AP) il 23/03/72, domiciliato professionalmente nello Studio Tecnico in Grottammare Via Perù n. 11;
- che, il giorno 11/07/2022 il Perito giurava, dichiarando di accettare l'incarico ricevuto e di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli, mediante la sottoscrizione con firma digitale del relativo modulo (Allegato 5);
- che, il giorno 14/12/2022 l'MSG comunicava tramite PEC la data del primo accesso per il giorno 13/01/2023;
- che, il giorno 13/01/2023 alle ore 11,45 con il rappresentante dell'MSG il Sig. [REDACTED], il Sig. [REDACTED] in qualità di esecutato ed il Perito si sono svolte le operazioni peritali;

tutto ciò premesso

il Perito esaminati gli atti e i documenti di causa, effettuati i necessari accertamenti e una particolareggiata ricognizione degli immobili in oggetto, presenta la propria

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Durante il sopralluogo e visure all'ufficio Tecnico del Comune di Monte Urano il Perito ha provveduto a reperire le misurazioni ed informazioni necessarie per descrivere lo stato dei luoghi, compreso ogni altro accertamento necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Esaminati gli atti depositati si procede di seguito al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, del codice di procedura civile, in particolare:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA del Notaio Dott. Antonio Trotta di Pavia del 11/12/2018.

VERBALE di PIGNORAMENTO R.G. n. 8356 R.P. n. 6089 del 26/10/2018

(1)

- Per l'immobile oggetto del presente pignoramento la certificazione risale ad un atto derivativo trascritto, **antecedente il ventennio di riferimento.**
- Il creditore precedente ha depositato l'estratto catastale storico.
- Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Si provvede pertanto a produrre in allegato il certificato rilasciato dal Comune di Monte Urano ([Allegato n. 1 – Certificato_Anagrafico_Stato_Civile](#)) nella quale di evince la seguente situazione : Il Sig. [REDACTED] risulta **coniugato** con la Sig.ra [REDACTED]. Verificata l'esistenza di rapporto di coniugio, si provvede all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune Urano, ([Allegato n. 2 – Estratto_Matrimonio](#)) con indicazioni delle annotazioni al margine.

1° QUESITO

Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale ;

Diritti pari alla piena proprietà

[REDACTED]

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	MONTE URANO(AP) VIA BORGNO NUOVO Piano T	3	279	7	Cat.C/6	02	28 m ²	Euro: 47,72
Confini	L'immobile confina a Nord con Via Borgo Nuovo, ad Est con fabbricato in aderenza part. 280, a Sud con Sub 10 e ad ovest con altra proprietà.							

[REDACTED]

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	MONTE URANO(AP) VIA BORGNO NUOVO Piano S1 - T	3	279	10	Cat.C/2	02	83 m ²	Euro: 231,48
Confini	L'immobile confina a Nord con il Sub 7 ad Est con fabbricato in aderenza part. 280, a Sud con la Part. 433 e ad ovest con altra proprietà.							

Vista la natura del pignoramento e la consistenza dei beni ([Allegato n. 3 – Documentazione_catastale](#)), si provvede alla formazioni di n. **1 lotto**, che non presume né nuovi identificativi dei confini e né frazionamenti da eseguirsi.

2° QUESITO

Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/72 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

Il bene è costituito da n. 2 unità immobiliari, ma in definitiva veniva organizzato ed utilizzato come unica unità immobiliare, distribuita su più livelli, sita nel Comune di Monte Urano in Via Borgo Nuovo n. 141.

LABORATORIO ([Allegato n. 4 – Documentazione fotografica](#)) che si sviluppa su due piani, un Piano Terra ed un Piano Seminterrato così composti:

PIANO SEMINTERRATO: Locale con destinazione urbanistica a laboratorio, con locale deposito ed un ufficio per una superficie lorda complessiva comprese le scale di accesso di circa **Mq. 50,00** e un'altezza interna di circa ml. 3,40. I muri interni sono intonacati, la pavimentazione interna è realizzata con mattonelle in ceramica colo rosso e tutti gli impianti sono a vista con canaline tipo industriale. Le finestre sono in ferro con vetro singolo.

PIANO TERRA: Locale con destinazione urbanistica a laboratorio, con ampio locale ed un piccolo bagno per una superficie lorda complessiva comprese le scale di accesso al seminterrato di circa **Mq. 89,00** e un'altezza interna di circa ml. 3,95. I muri interni sono intonacati, la pavimentazione interna è realizzata con mattonelle in ceramica colo rosso e tutti gli impianti sono a vista con canaline tipo industriale. Le finestre sono in ferro con vetro singolo.

L'intero laboratorio è inutilizzato da diversi anni, quindi attualmente viene usato come magazzino, infatti vi sono ancora alcuni macchinari e materiale della vecchia attività (calzaturificio).

Le finiture interne sono molto scarse, quasi inesistenti, in linea con la destinazione del locale (laboratorio) e l'intero immobile nella sua complessità si trova in un **sufficiente stato di manutenzione**.

Catastalmente l'immobile ([Ingresso del Laboratorio al PT](#)) è censito al N.C.E.U. nel Comune di Monte Urano al *Foglio 3 Particella 279 Sub 7 – Categoria C/6 – Classe 2 - Consistenza 28 Mq. - Rendita € 47,72.*

Catastalmente l'immobile ([Parte del laboratorio PT e intero PS1](#)) è censito al N.C.E.U. nel Comune di Monte Urano al *Foglio 3 Particella 279 Sub 10 – Categoria C/2 – Classe 2 - Consistenza 83 Mq. - Rendita € 231,48*

Caratteristiche dell'immobile ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972

In base agli elementi acquisiti, sia in sede di sopralluogo che in fase di analisi documentale risulta che la vendita degli immobili **non è soggetta ad IVA**, in quanto in relazione all'art. 10 DPR 633/1972, trattandosi di cessione forzata da consumatore finale, si è rilevato che, non risultano essere stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni sulle uu.ii.uu; per le uu.ii.uu in oggetto si è riscontrato che non ricorrono le caratteristiche di “alloggio sociale”, come definito dal decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008.

3° QUESITO

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presunti, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

(Omissis)

4° QUESITO

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo stato di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46 comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Dalle visure effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Urano (*Allegato n. 5 – Titoli abilitativi*) si è riscontrato che l'intero l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi :

- a) LICENZA di COSTRUZIONE Prot. n. 1716 del **21/07/1966**;
- b) AUTORIZZAZIONE alla DEMOLIZIONE del **02/08/1967**;
- c) AUTORIZZAZIONE di ABITABILITA' Pratica n. **301/1966**;

SOPRAELEVAZIONE

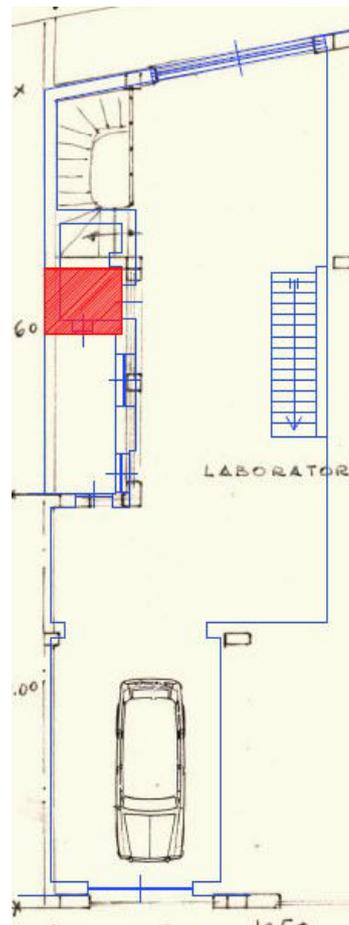
- d) LICENZA di COSTRUZIONE Prot. n. 2499 del **09/09/1968**;
- e) AUTORIZZAZIONE di ABITABILITA' Pratica n. **779/1968**;

MODIFICA COPERTURA

- f) LICENZA di COSTRUZIONE Prot. n. 2403 del **22/09/1969**;

Durante il sopralluogo si è potuto accertare che esistono delle difformità interne scaturite dalla diversa realizzazione della scala che dal Piano Terra porta al Locale Piano Seminterrato, la realizzazione di divisori al Piano Seminterrato e difformità estetiche date dall'inserimento di una finestra al Piano Terra e la realizzazione di una porta esterna al Piano Seminterrato. Inoltre durante il rilievo si è constatato un ampliamento volumetrico di circa Mq. 2,30 nella zona bagno.

L'accertamento di conformità urbanistica, visto che l'ampliamento rientra nella tolleranza del 2%, può essere legittimata ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/01. Invece le altre difformità possono essere sanate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria per un costo in via presuntiva di **€ 5.000,00**.



DETERMINAZIONE COSTI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	
<i>Descrizione</i>	<i>Importo</i>
ONERI PER IL COMUNE	
Diritti di segreteria per SCIA e bolli	€ 300,00
Sanzione (opere interne ed estetiche)	€ 1.500,00
SPESE TECNICHE	

Progettazione SCIA (€ 2.500,00 compresa IVA e contributo integrativo 5%)	€	3.202,50
PRESUNTO COSTO TOTALE (arrotondato)	€	5'000,00

[Tabella presunto costo per regolarizzazione edilizia]

5° QUESITO

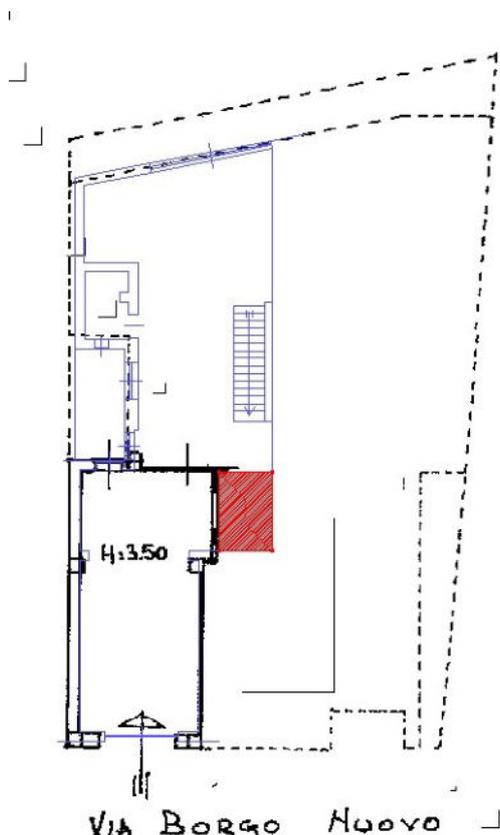
Allegare per i terreni il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

(Omissis)

6° QUESITO

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

I dati specificati negli atti di pignoramento **corrispondono esattamente** con le risultanze catastali reperite on line sul sito dell'Agenzia delle Entrate, come meglio evidenziate già nel precedente quesito n. 1. Durante la fase di acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali degli immobili, ma soprattutto durante il sopralluogo, il Perito ha riscontrato che **le relative planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi.**



Oltre alle difformità interne (spostamento della scala interna, realizzazione di divisori al Piano S1) ed estetiche (l'aggiunta di qualche finestra) **si è riscontrato un serio e grave problema di proprietà.** Infatti sovrapponendo il rilievo dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si constata che la parte di superficie della proprietà (circa **Mq. 4,00**) che di fatto appartiene al Sub 7, catastalmente risulta inserita nel Sub 8 che è di proprietà di un altro soggetto terzo non interessato dalla procedura.

Di fatto questa problematica, allo stato attuale inficia la vendita di parte del laboratorio contraddistinto con il Sub 7.

Il Perito fa presente che non può ottemperare alle disposizioni impartite dal presente quesito, in quanto la variazione catastale, essendo due "ditte" diverse è subordinata dall'acquisizione di detta area tramite rogito

notarile di compravendita nel quale il proprietario del Sub 8, vende parte dello stesso all'esecutata.

Il perito non entra nel merito se questo procedimento sia possibile, ma in risposta al quesito prova a quantificare un costo per regolarizzare della parte catastale.

(5)

DETERMINAZIONE COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	
Descrizione	Importo
SPESE TECNICHE	
Presentazione DOCFA n. 3 (per dividere il sub 8, fondere il sub 7 con il nuovo sub, modifiche al sub 10) compresi oneri catastali per presentazione on line all'Agenzia delle Entrate (compresa IVA e contributo integrativo 5%)	€ 1.110,00
Spese per rogito notarile (parcella Notaio e spese di bollo ecc..)	€ 2.500,00
Costo della vendita (Mq. 4,00 x €/Mq 270,00)	€ 1.080,00
PRESUNTO COSTO TOTALE (arrotondato)	€ 4.700,00

[Tabella presunto costo per regolarizzazione catastale]

7° QUESITO

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica dei pignoramenti (2018) gli esecutati i Sig.ri :

██████████ nata a ██████ (████) il ██████ CF : ██████ era intestatario per **diritti pari alla piena proprietà** sul Sub 7 , in forza di acquisto per atto a rogito Notaio Vittorio Rossetti in data 29/06/1984, Rep. n. 102570/10619, trascritto a Fermo il 14/07/1984 ai n.ri 4151/3088;

██████████ nato a ██████ (████) il ██████ CF : ██████ era intestatario per **diritti pari alla piena proprietà** sul Sub 10 , in forza di successione di morte del Sig. ██████ apertasi il 03/05/1995, dichiarazione di successione registrata a Fermo il 20/12/1995 al n. 90 vol. 191, trascritta a Fermo il 08/02/1996 ai n.ri 904/685 e successiva divisione per atto a rogito Alessandro Mori in data 18/03/2010 Rep. n. 11919/4634, trascritto a Fermo il 12/04/2010 ai n.ri 2760/1592.

Per questo motivo non si predispone nessun progetto divisionale.

8° QUESITO

Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Ventennio antecedente al pignoramento 2018 – 1998

- Anteriormente al ventennio i beni in oggetto erano di proprietà esclusiva dei Sig.ri ██████████ (Sub 7) e ██████████ (Sub 10) in forza dei seguenti titoli:
- quanto alla Sig.ra ██████████, in forza di acquisto per atto a rogito Notaio Vittorio Rossetti in data 29/06/1984, Rep. n. 102570/10619, trascritto a Fermo il 14/07/1984 ai n.ri 4151/3088;
- quanto al Sig. ██████████, in forza di successione di morte del Sig. ██████████ apertasi il

(6)

03/05/1995, dichiarazione di successione registrata a Fermo il 20/12/1995 al n. 90 vol. 191, trascritta a Fermo il 08/02/1996 ai n.ri 904/685 e successiva divisione per atto a rogito Alessandro Mori in data 18/03/2010 Rep. n. 11919/4634, trascritto a Fermo il 12/04/2010 ai n.ri 2760/1592.

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **IPOTECA VOLONTARIA** R.G. n. 4718 e R.P. n. 1182 del 14/06/2010 a favore dell'Istituto di Credito denominato "BANCA POPOLARE di ANCONA spa" per € 160.000,00 di cui € 80.000,00 per sorte capitale gravante sui diritti di piena proprietà a carico di Menozzi Lucia Anna (Sub 7) e Pierini Francesco (Sub 10);

- **VERBALE di PIGNORAMENTO** R.G. n. 8356 e R.P. n. 6089 del 26/10/2018 a favore dell'Istituto di Credito denominato "UBI BANCA spa" sui diritti di piena proprietà su tutti gli immobili oggetto della procedura;

Il Perito ha provveduto ad eseguire degli aggiornamenti alle visure della Conservatoria dei Registri Immobiliari ([Allegato n. 6 - Ispezione_ipotecaria](#)) riscontrando, **che non è avvenuta nessun tipo di variazione.**

9° QUESITO

Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile sopra descritto, il Perito ha adottato la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico il valore al metro/quadro (€.tot/mq., considerando la superficie esterna lorda SEL, comprensiva dei divisori interni), ricavato da :

- un'attenta indagine di mercato effettuata nel comprensorio, tramite la rilevazione dei costi di costruzione e le libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima;
- considerazioni, problematiche e andamento attuale del mercato immobiliare;
- condizioni intrinseche, come il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione , la funzionalità dei vari impianti, servizi igienici, l'età della costruzione;
- condizioni estrinseche, come l'ubicazione dell'immobile rispetto le strade principali, la viabilità, il collegamento e la prossimità rispetto al centro della città, ecc..;
- calcolo della superficie commerciale, mediante misurazione della superficie esterna lorda (SEL) moltiplicata per i relativi rapporti mercantili;

Segmento di Mercato

Localizzazione

Comune di Monte Urano Via Borgo Nuovo n. 141

(7)

Tipo di contratto	Esecuzione Immobiliare
Destinazione	Produttiva
Tipologia immobiliare ed edilizia	Locale su palazzina unifamiliare su più piani (n. 3 piani)
Dimensione unità immobiliare	Grande (Sup. Mq. 150,00)
Forme di mercato	Concorrenza monopolistica (usato)
Filtering	Assente

COMUNE DI MONTE URANO

Fabbricato Foglio 3 Particella 279 Sub 7-10

Descrizione Superficie	Misura (Mq) SEL	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale (Mq)
Laboratorio al PS1 FON [m ²]	50,00	0,80	40,00
Laboratorio al PT SUP [m ²]	89,00	1,00	89,00
TOTALE			129,00

La zona OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali. L'immobile oggetto della presente stima ricade in Zona OMI B1 – Centrale/CAPOLUOGO e DINTORNI.

Laboratorio Stato conservativo NORMALE Min €/Mq. 690,00 - Max €/Mq. 840,00

Per le quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare l'immobile si trova in Zona CAPOLUOGO e DINTORNI. Capannoni Tipici (Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali o artigianale) Min €/Mq. 396,00 - Max €/Mq. 723,00

Visto che la forbice dei valori minimi è molto elevata, il Perito ha voluto verificare e studiare quante compravendite sono avvenute di edifici "comparabili" per ubicazione, estensione, inserimento nell'immobile principale ed altre condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Si è riscontrato che non vi è un mercato di compravendita di laboratori inseriti in palazzine di civile abitazione (logica commerciale tipica degli anni 60/80, difficilmente attuabile oggi per rispettarne tutte le norme igienico-sanitarie, acustiche, del lavoro ecc..) infatti si è trovato un solo immobile nelle immediate vicinanze venduto il 01/02/2022 della superficie di Mq. 133,00 ad un prezzo di € 38.000,00 con un valore medio di €/Mq. 285,00. A giudizio del Perito questo immobile può essere preso come un ottimo comparabile, ed applicando un coefficiente riduttivo pari a circa il 5,00 % risultante da uno studio sulle problematiche catastali (pag. 5) che potrebbero ostacolarne la vendita si ha:

VALORE MEDIO UNITARIO (285,00 €/Mq. x -5,00 %) = arrotondato **€/Mq. 270,00**

DETERMINAZIONE VALORE di MERCATO

PALAZZINA unifamiliare (Allegato n. 7 – TAV_1_ELABORATO_GRAFICO)			
Descrizione	Superficie Commerciale (Mq)	Valore unitario €/Mq.	Valore Immobile
Palazzina	129,00	270,00	€ 34'830,00
Riduzione del 5% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto			-€ 1.741,50
Costi per regolarizzazione Urbanistica e Catastale			-€ 9.700,00
VALORE TOTALE dell'IMMOBILE (arrotondato)			€ 25'000,00

(Diconsi : Venticinquemila/00)

(8)

10° QUESITO

Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Vista la consistenza del compendio immobiliare oggetto del pignoramento, si delinea la **formazione di un unico lotto.**

11° QUESITO

Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

In sede di sopralluogo si è constatato che l'intero immobile è **libero**.

Lo stesso bene, oggetto di procedura esecutiva, non risulta essere gravato da censo, da livello, ne risulta essere vincolato ai sensi della normativa di cui agli artt. 1 e 3 della Legge 1089/1939 e successive modifiche (T.U. D. Lgs 490/1999 capo I) né costituisce bene culturale o paesaggistico ex art. 2 D. Lgs 42/2004.

L'immobile non si configura come condominio, quindi non sono state rilevate spese fisse annue di gestione o di manutenzione inerenti il condominio, ne spese straordinarie già deliberate, ne spese condominiali non pagate, ne eventuali procedimenti giudiziari relativi i beni pignorati.

12° QUESITO

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati **non risultano** essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13° QUESITO

Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

(Allegati)

14° QUESITO

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Formazione del Lotto (o dei Lotti)

Procedura Esecuzione Immobiliare n. : 148/2018

"1° LOTTO"

Ubicazione : Comune di Monte Urano (FM) – Via Borgo Nuovo n. 141

Descrizione : Diritti di piena proprietà, su :

LABORATORIO che si sviluppa su due piani, un Piano Terra ed un Piano Seminterrato così composti:

PIANO SEMINTERRATO: Locale con destinazione urbanistica a laboratorio, con locale deposito ed un ufficio per una superficie lorda complessiva comprese le scale di accesso di circa **Mq. 50,00** e un'altezza interna di circa ml. 3,40.

PIANO TERRA: Locale con destinazione urbanistica a laboratorio, con ampio locale ed un piccolo bagno per una superficie lorda complessiva comprese le scale di accesso al seminterrato di circa **Mq. 89,00** e un'altezza interna di circa ml. 3,95.

Catastalmente l'immobile ([Ingresso del Laboratorio al PT](#)) è censito al N.C.E.U. nel Comune di Monte Urano al *Foglio 3 Particella 279 Sub 7 – Categoria C/6 – Classe 2 - Consistenza 28 Mq. - Rendita € 47,72.*

Catastalmente l'immobile ([Parte del laboratorio PT e intero PSI](#)) è censito al N.C.E.U. nel Comune di Monte Urano al *Foglio 3 Particella 279 Sub 10 – Categoria C/2 – Classe 2 - Consistenza 83 Mq. - Rendita € 231,48*

L'immobile confina a Nord con Via Borgo Nuovo, ad Est con fabbricato in aderenza part. 280, a Sud con la part. 433 e ad ovest con la part. 278.

Stato di occupazione: LIBERO

Prezzo Base: € 25.000,00 (Diconsi : Venticinquemila/00)

15° QUESITO

Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

(Allegata)

16° QUESITO

Allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

(Allegati)

(10)

Il Perito ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 11 pagine dattiloscritte, allegati, documentazione fotografica e verbale di sopralluogo, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

La presente relazione con i relativi allegati, viene depositata in modo telematico presso la casella PEC della Cancelleria del Tribunale di Fermo.

Grottammare Li 12/06/2023

Il PERITO ESTIMATORE

Firmato digitalmente

(Lucidi Geom. Enrico)

Allegati:

1. Certificato_Stato_Civile
2. Estratto_Matrimonio
3. Documentazione_catastale
4. Documentazione_fotografica
5. Titoli_Abilitativi
6. Ispezione_ipotecaria
7. TAV_1_ELABORATO_GRAFICO
8. check_list (*documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 cpc*)
9. Identificativi_catastali_beni_periziati (*in formato .doc*)
10. Perizia_privacy (*versione redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008)*)